

FOGLIO INFORMATIVO RELATIVO ALLA MEDIAZIONE CREDITIZIA CLIENTELA CONDOMINIALE

(in vigore dal 25/09/2026)

Il presente documento è redatto in ottemperanza alle disposizioni della Banca d'Italia in tema di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" adottato il 29.7.2009 e successive modifiche e integrazioni, del Titolo VI del D.Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario - TUB) e a quanto previsto dal D.Lgs. 06.9.2005 n. 206 "Codice del Consumo" e s.m.i.

Contiene informazioni sul mediatore creditizio, sulle caratteristiche e sui rischi tipici della mediazione creditizia, sulle condizioni economiche e sulle principali clausole contrattuali applicabili al segmento dei finanziamenti ai condomini. Viene messo a disposizione della clientela, per la consultazione, presso ciascun locale aperto al pubblico di GM+3 S.r.l., su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, ed è inoltre accessibile presso il sito ufficiale del mediatore www.gm3med.it.

Perimetro di applicazione – Clientela condominiale ed equiparazione al consumatore.

Il presente Foglio Informativo è dedicato esclusivamente al "Condominio Cliente", inteso come ente di gestione collettiva delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., rappresentato dall'amministratore pro tempore in forza di delibera assembleare assunta ai sensi dell'art. 1135 c.c.

Ove i condomini siano persone fisiche, il condominio è equiparato al "consumatore" ai sensi del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo) ai fini dell'applicazione delle relative tutele: in particolare, in caso di sottoscrizione del mandato di mediazione a distanza o fuori dei locali commerciali, trova applicazione il diritto di ripensamento di 14 giorni di cui agli artt. 49 e ss. del Codice del Consumo. Per il contratto di mediazione creditizia in sé non è esperibile il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF).

Sezione I – INFORMAZIONI SUL MEDIATORE

GM+3 S.r.l., con sede legale in Via E. Cossolo, 9 - 10029 Villastellone (TO), sede operativa (Direzione Generale) in Corso Tazzoli 215/13, 10137 Torino, codice fiscale e partita IVA n. 12858830016, iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di Torino con il n. TO-1321437, iscritta nell'Elenco tenuto dall'Organismo di vigilanza degli Agenti e dei Mediatori creditizi, n. M588 del 01/06/2023, capitale sociale €80.000 i.v., telefono 393-9891242, e-mail: comunicazioni@gm3med.it, PEC: gmpiu3_srl@legalmail.it, sito internet www.gm3med.it, assicurazione per i rischi professionali con Arch Insurance Europe con polizza n. PI-2676992663 emessa il 14/04/2026.

I presenti dati sono verificabili sul sito dell'OAM – Organismo degli Agenti in Attività Finanziaria e dei Mediatori Creditizi – all'indirizzo internet <https://www.organismo-am.it>

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

Sezione I.I – INFORMAZIONI SUL COLLABORATORE CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Cognome e nome,
e-mail, telefono svolge
per conto di GM+3 S.r.l., attività di contatto con il pubblico con rapporto di Collaboratore/Dipendente
ed è iscritto negli elenchi OAM dalla stessa società di mediazione.

I presenti dati sono verificabili sul sito dell'OAM, all'indirizzo internet nella sezione "Dipendenti
Collaboratori".

Sezione II – CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

Il mediatore creditizio è la persona giuridica che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Il mediatore creditizio può svolgere esclusivamente l'attività sopramenzionata, nonché le attività connesse o strumentali e non è legato ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

La mediazione creditizia comprende la raccolta di richieste di finanziamento sottoscritte dai clienti, lo svolgimento di una prima istruttoria per conto dell'intermediario erogante e l'inoltro delle richieste a quest'ultimo.

Al mediatore creditizio è vietato concludere contratti di finanziamento nonché effettuare, per conto di banche o intermediari finanziari, l'erogazione di finanziamenti, inclusi eventuali anticipi e ogni forma di pagamento o di incasso di denaro contante, di altri mezzi di pagamento o di titoli di credito.

L'attività di mediazione creditizia non comporta alcuna garanzia in ordine alla concreta concessione ed erogazione del finanziamento richiesto, poiché le trattative e la delibera del contratto di finanziamento sono di esclusiva competenza delle banche e degli intermediari finanziari.

Prodotto: Finanziamento al Condominio.

Il prodotto oggetto del presente Foglio Informativo è il finanziamento concesso al condominio per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica, adeguamento sismico o altre opere comuni deliberate dall'assemblea ai sensi dell'art. 1135 c.c. La richiesta di finanziamento è sottoscritta dall'amministratore pro tempore, in forza di apposita delibera assembleare. Il finanziamento viene erogato direttamente al condominio o, ove previsto contrattualmente, ai fornitori dei lavori sulla base degli stati di avanzamento.

Modalità operative.

Per il segmento condomini, la Società adotta tecniche di comunicazione a distanza prevedendo la sottoscrizione del mandato di mediazione mediante firma elettronica qualificata (FEQ) basata su identità digitale SPID, al fine di rendere il processo efficiente e scalabile. La Società può altresì

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

operare in presenza presso la propria sede o presso l'ufficio dell'amministratore condominiale. Trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti a distanza e di contratti negoziati fuori dei locali commerciali del Codice del Consumo.

Il Mediatore Creditizio può operare:

- a) "in convenzione" con banche e intermediari finanziari sulla base di precisi accordi distributivi, senza vincolo di esclusiva;
- b) "fuori convenzione" con banche e intermediari con cui siano state definite esclusivamente modalità di comunicazione degli oneri a carico del cliente;
- c) in "segnalazione", ai sensi della Comunicazione OAM n. 1/13, con l'intervento di altro mediatore creditizio, senza alcun aggravio di costi per il cliente.

GM+3 S.r.l. opera in convenzione con i seguenti:

Denominazione	Sito Internet
Banca CF PLUS S.P.A.	https://www.bancacfplus.it/
BNL-BNP PARIBAS PRIVATE BANKING	https://privatebanking.bnpparibas.it/content/bnlpb/it/it.html
Banca SISTEMA S.P.A.	https://www.bancasistema.it/

GM+3 S.r.l. opera in segnalazione con le seguenti Società di mediazione:

Denominazione	Sito Internet
Italfinance – Mediazione Creditizia Corporate S.r.l.	https://italfinance.it
FMC Finance - Mediatore Creditizio S.p.A.	www.fmcfinance.it

L'intervento in segnalazione avviene esclusivamente quando il prodotto idoneo a soddisfare l'esigenza di credito del cliente sia gestito dall'altro mediatore; non comporta alcun costo aggiuntivo per il cliente.

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

Sezione III – CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

Le condizioni economiche consistono nella provvigione e in ogni altro onere, commissione o spesa del contratto di mediazione creditizia, comunque denominati e gravanti sul cliente, anche con riferimento a quelle da sostenere in occasione dello scioglimento del rapporto e alle eventuali penali.

La provvigione (compenso spettante al mediatore creditizio), calcolata sull'importo deliberato dal soggetto finanziatore, verrà determinata dalle parti nel contratto di mediazione creditizia e sarà dovuta dal Condominio Cliente a GM+3 S.r.l., in via di principio, all'atto di approvazione del finanziamento da parte dell'intermediario finanziario erogante.

Importi massimi applicabili:

Tipologia di finanziamento	Provvigione massima sul valore deliberato
Finanziamento condominio per manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica, adeguamento sismico, altre opere comuni ex art. 1135 c.c.	5% (percentuale massima) sull'importo deliberato/finanziato
Spese di istruttoria	Fino a euro 1000,00 (a carico del Condominio Cliente, anche in caso di mancata conclusione del finanziamento)
Spese documentate (visure, certificazioni, bolli, postali) a carico del Condominio Cliente, indipendentemente dalla conclusione del contratto	Fino a euro 300,00
Spese connesse all'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza o offerta fuori sede	Nessuna
Penali (per i casi di cui all'art. 7 del Mandato)	Massimo 20% della provvigione concordata

L'importo della provvigione e delle altre somme a carico del cliente saranno comunicati al finanziatore affinché possa includerlo nel calcolo del TAEG/ISC. L'eventuale provvigione che GM+3 S.r.l. dovesse percepire dalla banca o dall'intermediario finanziario non sarà portata in detrazione dalla provvigione pagata dal cliente.

GM+3 S.r.l. dichiara di non ricevere compensi da parte dell'ente erogante in caso di operatività in assenza di convenzione.

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

Sezione IV – PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Finalità. Il mandato di mediazione creditizia è volto al reperimento di un contratto di finanziamento al condominio presso banche o intermediari finanziari, sulla base della delibera assembleare autorizzativa.

Durata e modalità. Il contratto è a tempo determinato e ha durata massima di 6 mesi. L'incarico può essere conferito in forma revocabile (con 30 giorni di preavviso) o non revocabile. L'incarico può essere conferito in esclusiva o non in esclusiva, secondo quanto previsto nel mandato.

Sottoscrizione a distanza con firma elettronica qualificata (SPID/FEQ). Il mandato può essere sottoscritto a distanza dall'amministratore condominiale mediante firma elettronica qualificata basata su identità SPID. In tale ipotesi il contratto è perfezionato con valore legale equiparato alla sottoscrizione olografa ai sensi del CAD (D.Lgs. 82/2005). Il Condominio Cliente riceve copia integrale del contratto sottoscritto e della relativa documentazione precontrattuale, in formato digitale, all'indirizzo e-mail dell'amministratore.

Diritto di ripensamento. Ai sensi degli artt. 49 e ss. del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), ove il condominio sia composto da persone fisiche ed equiparato al consumatore, il Condominio Cliente ha diritto di recedere dal mandato di mediazione concluso a distanza o fuori dei locali commerciali, entro 14 (quattordici) giorni dalla data di sottoscrizione, senza penalità e senza specificarne il motivo. L'esercizio del recesso avviene mediante comunicazione scritta inviata al Mediatore via PEC (gmpiu3_srl@legalmail.it) o via raccomandata A/R. In caso di esercizio del recesso, il Condominio Cliente è tenuto al pagamento del solo pro-rata delle attività di mediazione già svolte ed espressamente autorizzate prima del recesso, a norma di legge.

Risoluzione del contratto e penali. Il mediatore creditizio ha facoltà di risolvere con effetto immediato il mandato di mediazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei casi previsti nel Mandato (mancata o falsa comunicazione di dati, violazione dell'obbligo di esclusiva ove previsto, revoca senza giustificato motivo, rinuncia al finanziamento prima della delibera). In tali casi il cliente dovrà corrispondere al mediatore il rimborso delle spese sostenute e una penale nella misura massima indicata nella tabella di Sez. III, da intendersi comunque non eccessiva né tale da determinare un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi a carico del Condominio Cliente equiparato al consumatore (artt. 33 ss. del Codice del Consumo).

La penale di cui sopra **non si applica** in caso di esercizio del diritto di ripensamento entro 14 giorni ai sensi degli artt. 49 e ss. del Codice del Consumo, né in caso di mancata conclusione del finanziamento per cause non imputabili al Condominio Cliente. In caso di esercizio del diritto di ripensamento entro 14 giorni, le spese di istruttoria non sono dovute; resta dovuto il solo pro-rata dei costi effettivi delle attività espressamente autorizzate prima del recesso. La clausola penale, in quanto clausola onerosa nei confronti del Condominio Cliente equiparato al consumatore, è oggetto di **specifica approvazione per iscritto ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.**

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

Diritti del Condominio Cliente. Il Condominio Cliente ha diritto: (i) di ottenere copia del foglio informativo in vigore, datato e aggiornato, prima di essere vincolato dal mandato; (ii) di ottenere, prima della conclusione del contratto, copia del testo del contratto idonea alla stipula con incluso il documento di sintesi; (iii) di ricevere copia del contratto sottoscritto; (iv) di ottenere copia dei fogli informativi dei servizi delle banche convenzionate; (v) di ottenere, su richiesta, copia della documentazione inerente i rapporti con il mediatore creditizio negli ultimi 10 anni; (vi) di esercitare il diritto di ripensamento di cui sopra.

Obblighi del Condominio Cliente. Il Condominio Cliente, per il tramite dell'amministratore pro tempore, si impegna a: (i) fornire la documentazione necessaria all'istruttoria; (ii) consegnare copia della delibera assembleare autorizzativa ex art. 1135 c.c.; (iii) fornire dati veritieri, completi e aggiornati; (iv) comunicare tempestivamente eventuali variazioni rilevanti.

Foro Competente. Considerata l'equiparazione del condominio al consumatore, per qualunque controversia in dipendenza del contratto di mediazione è esclusivamente competente il Foro di residenza o domicilio del Condominio (foro del consumatore), in deroga ai criteri generali di competenza.

Sezione V – RECLAMI E MEZZI DI TUTELA STRAGIUDIZIALE

Il Condominio Cliente, per il tramite dell'amministratore pro tempore, può presentare reclamo in relazione al contratto di mediazione creditizia sottoscritto.

Il reclamo dovrà essere effettuato per iscritto, tramite posta ordinaria all'indirizzo: GM+3 S.r.l. – C.so Enrico Tazzoli, 215/13 – 10137 Torino (TO), oppure tramite posta elettronica all'indirizzo reclami@gm3med.it o tramite PEC gmpiu3_srl@legalmail.it. Il Responsabile della gestione dei reclami è il Dott. Clerico Giandomenico, Amministratore Unico.

Il mediatore creditizio si impegna a rispondere entro sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione. Le istruzioni relative alla procedura di gestione del reclamo sono rilevabili anche sul sito internet del mediatore, nella sezione “reclami”.

Il Cliente non può ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (“ABF”) per controversie sorte direttamente con il mediatore creditizio. Resta ferma la facoltà di adire l'Autorità giudiziaria ordinaria e, in alternativa, di esperire i procedimenti di mediazione di cui al D.Lgs. 28/2010, ove applicabili.

Sezione VI – DEFINIZIONI

Condominio Cliente. Ente di gestione collettiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., rappresentato dall'amministratore pro tempore.

Amministratore di condominio. Soggetto designato dall'assemblea ai sensi degli artt. 1129 e ss. c.c., dotato dei poteri di rappresentanza del condominio nei rapporti con i terzi.

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €

Delibera assembleare ex art. 1135 c.c. Atto autorizzativo, adottato dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte, che conferisce all'amministratore i poteri necessari per la richiesta e la sottoscrizione del finanziamento.

Equiparazione al consumatore. Ai fini dell'applicazione delle tutele del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), ove i condòmini siano persone fisiche, in via prudenziale il condominio è trattato come consumatore ai fini dell'applicazione delle relative tutele.

Firma elettronica qualificata (FEQ) / SPID. Strumento di identificazione e di firma digitale, conforme al CAD (D.Lgs. 82/2005) e al Regolamento eIDAS (UE) n. 910/2014, che attribuisce al documento sottoscritto valore legale equiparato alla sottoscrizione olografa.

Contratto a distanza. Contratto concluso tra il mediatore e il cliente senza la loro presenza fisica e simultanea, mediante l'uso di tecniche di comunicazione a distanza.

Diritto di ripensamento. Diritto del Condominio Cliente equiparato al consumatore di recedere dal contratto entro 14 giorni dalla sottoscrizione, ai sensi degli artt. 49 e ss. del Codice del Consumo.

Finanziamento. Il finanziamento che il Condominio Cliente intende ottenere per la realizzazione di opere comuni, anche mediante cessione del credito ex art. 1260 c.c.

Mandato di Mediazione. Contratto di mediazione stipulato tra il mediatore creditizio e il Condominio Cliente.

TAEG. Tasso annuo effettivo globale: è il costo totale del credito a carico del cliente espresso in percentuale annua del credito concesso. Comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito.

TEGM. Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla Legge sull'usura.

ISC. L'indicatore sintetico di costo è il tasso di un mutuo che considera, oltre al tasso applicato con il quale si calcola la rata mensile, anche le spese accessorie iniziali e le spese periodiche.

OAM. Organismo Agenti in Attività Finanziaria e Mediatori Creditizi.

GM+3 SRL

Sede Legale Via E. Cossolo 9 CAP 10029 Villastellone (TO)

Sede Operativa C.so Enrico Tazzoli 215/13 10137 Torino (TO)

C.F. e P.I. 12858830016

Cell. 338/9373771 **Tel:** 011/2346598

E-Mail: comunicazioni@gm3med.it

Iscrizione OAM n. M588

Cap soc. 80.000,00 €